Steuerverwaltung

Thurgau

Liegenschaftenunterhalt
Merkblatt

Inhalt des Merkblattes

(Stand 1. Januar 2020)

		Seite
1.	Einleitung	2
2.	Gesetzesgrundlagen und Weisungen	2 – 3
	– Gesetzgebung des Bundes	2
	– Gesetzgebung des Kanton Thurgau	2
	– Weisungen Steuerpraxis Thurgau	3
3.	Liegenschaftskosten	3 – 4
	– abzugsfähige Kosten	3
	– nicht abzugsfähige Kosten	3
	– Förderbeiträge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	4
	– zeitliche Abgrenzung	4
	– Nachweis der Kosten	4
	– Rückbaukosten	4
	– übertragbare Kosten	4
4.	Abgrenzungskatalog	5 – 16
	– Einleitung	5
	– Erläuterungen	5
	– Abgrenzungskatalog	
	• Gebäude aussen	6 – 7
	• Gebäude innen	7 – 8
	• Installationen (exkl. Heizung)	9 – 10
	• Heizung / Energiegewinnung und -nutzung	11 – 12
	• Umgebung	12 – 14
	• diverse Kosten	15 – 16
	• Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubau	16
5.	Stichwortverzeichnis zum Abgrenzungskatalog	17 - 18

1. Einleitung

Dieser Katalog dient als Hilfsmittel und Richtlinie für die Abgrenzung zwischen den abzugsfähigen Liegenschaftskosten und den nicht abzugsfähigen Anlage- oder Lebenshaltungskosten. Detaillierte Ausführungen zu den Liegenschaftskosten sind in den Gesetzestexten sowie in den Weisungen der Thurgauer Steuerpraxis zu finden.

Vom Einkommen abzugsfähig sind grundsätzlich alle selbst getragenen Aufwendungen, welche der Erhaltung der liegenschaftlichen Werte dienen sowie Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz und denkmalpflegerische Arbeiten. Dabei sind Beiträge von Dritten, wie z.B. Leistungen von Versicherungsgesellschaften und Förderbeiträge etc., kostenmindernd zu berücksichtigen.

Auslagen für Investitionen, auch solche die keine Wertvermehrung zur Folge haben, können hingegen vom Einkommen nicht abgezogen werden, sondern werden unter bestimmten Voraussetzungen bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer gewinnmindernd berücksichtigt. Weder vom Einkommen noch bei der Grundstückgewinnsteuer abzugsfähig sind die Kosten, welche der Lebenshaltung zuzuordnen sind.

2. Gesetzesgrundlagen und Weisungen

2.1. Gesetzgebung des Bundes

Die folgenden Gesetze und Verordnungen bilden bei der direkten Bundessteuer die Grundlage für die Beurteilung der Abzugsfähigkeit von Kosten für Liegenschaften des Privatvermögens:

- Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) vom 14. Dezember 1990 (SR 642.11).
- Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung) vom 24. August 1992 (SR 642.116).
- Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24. August 1992 (SR 642.116.1).
- Verordnung der ESTV über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (ESTV-Liegenschaftskostenverordnung (SR 642.116.2).

2.2. Gesetzgebung des Kantons Thurgau

Bei den Staats- und Gemeindesteuern bilden die folgenden Gesetze und Verordnungen die Grundlage für die Beurteilung der Abzugsfähigkeit von Kosten für Liegenschaften des Privatvermögens:

- Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (StG) vom 14. September 1992 (RB 640.1).
- Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (StV) vom 10. November 1992 (RB 640.11).

2.3. Thurgauer Steuerpraxis

Detaillierte Ausführungen bezüglich der Umsetzung dieser Gesetze sind in den folgenden Weisungen der Thurgauer Steuerpraxis enthalten:

- StP 34 Nr. 1 Liegenschaftsunterhalt
- StP 34 Nr. 2 Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten
- StP 34 Nr. 3 Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz
- StP 34 Nr. 4 Aufwendungen für denkmalpflegerische Arbeiten
- StP 34 Nr. 5 Praxisfälle Liegenschaftsunterhalt

Die Steuerpraxis kann unter dem folgendem Link im Internet abgerufen werden:

- http://steuerverwaltung.steuerpraxis.tg.ch/

3. Liegenschaftskosten

3.1. Abzugsfähige Kosten

Vom Einkommen sind als Liegenschaftskosten grundsätzlich die folgenden selbst getragenen Aufwendungen abzugsfähig:

- Kosten der Instandhaltung und -stellung sowie der Ersatzbeschaffung (StP 34 Nr. 1),
- Verwaltungs- und Betriebskosten (StP 34 Nr. 1),
- Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (StP 34 Nr. 1),
- Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz (StP 34 Nr. 3)
- Aufwendungen für denkmalpflegerische Arbeiten (StP 34 Nr. 4)

Anstelle der effektiven Kosten kann die steuerpflichtige Person einen Pauschalabzug für Liegenschaftsunterhaltskosten geltend machen. Kein Pauschalabzug ist zulässig bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens oder bei Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden sowie kantonal bei Liegenschaften deren Bruttomietertrag Fr. 50'000 im Jahr übersteigt (vgl. aber StP 34 Nr. 1, Ziff. 2.2).

3.2. Nicht abzugsfähige Kosten

Nicht vom Einkommen abzugsfähige Liegenschaftskosten sind beispielsweise Aufwendungen für:

- Investitionen in einen Neubau, in bauliche Veränderungen wie Um-, Ein-, Anbauten sowie in Nutzungsänderungen (StP 34 Nr. 1 und 5).
- Wertvermehrende Investitionen (StP 34 Nr. 1),
- Behebung konstruktiver Mängel (StP 34 Nr. 5),
- Vor der Lebensdauer ersetzte Teile (StP 34 Nr. 1),
- Aufwendungen für Fahrnis (StP 34 Nr. 1).

3.3. Förderbeiträge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Zu beachten ist, dass Förderbeiträge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (z. B. von Bund, Kanton, Gemeinden oder von der Stiftung Klimarappen) die vom Eigentümer selbst getragenen Kosten mindern. Solche Beiträge sind daher kostenmindernd zu berücksichtigen.

3.4. Zeitliche Abgrenzung

Die Liegenschaftsunterhaltskosten können im Zeitpunkt der Rechnungsstellung oder im Zeitpunkt der Zahlung in Abzug gebracht werden. An der einmal getroffenen Wahl ist festzuhalten (vgl. StP 34 Nr. 1). Bei Akontozahlungen wird auf das Datum der Rechnungsstellung bzw. Bezahlung abgestellt, sofern die Zahlungen dem Arbeitsfortschritt bis Ende der Steuerperiode entsprechen.

3.5. Nachweis der Kosten

Der Nachweis, dass abzugsfähige effektive Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten vorliegen, ist durch die steuerpflichtige Person zu führen. Dazu können nebst den Rechnungsdetails beispielsweise auch Baupläne und -beschriebe, Zustandsfotos „vorher/nachher“ und ähnliches dienen.

3.6. Rückbaukosten

Ab der Steuerperiode 2020 angefallene Rückbaukosten sind im Hinblick auf den Ersatzneubau eines Wohnhauses oder eines zu Geschäfts- und Wohnzwecken gemischt genutzten Gebäudes als Liegenschaftsunterhalt abziehbar. Detaillierte Ausführungen dazu sind in der Steuerpraxis unter der Weisung StP 34 Nr. 2 abrufbar.

Die abziehbaren Kosten sind gegliedert, nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, in einer separaten Abrechnung auszuweisen.

3.7. Übertragbare Kosten

Resultiert aufgrund der Geltendmachung von Investitionskosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen und/oder Rückbaukosten ein negatives Reineinkommen, erfolgt ab der Steuerperiode 2020 ein Übertrag der nicht mit dem Reineinkommen verrechneten Kosten, maximal auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden.

Eine Geltendmachung des Vortrags ist somit erstmals in der Steuerperiode 2021 für nicht verrechnete übertragbare Kosten aus der Steuerperiode 2020 möglich, wobei die übertragbaren Kosten separat auszuweisen sind. Detaillierte Ausführungen zu den übertragbaren Kosten sind in der Steuerpraxis unter der Weisung StP 34 Nr. 2 abrufbar.

Für den übrigen Liegenschaftsunterhalt, welcher in einer Steuerperiode nicht vollständig berücksichtigt werden konnte, besteht hingegen kein Recht auf Übertrag. Die entsprechenden Kosten können nur in derjenigen Steuerperiode geltend gemacht werden, in welcher sie angefallen sind.

4. Abgrenzungskatalog

4.1. Anwendung

Der Abgrenzungskatalog dient der Unterscheidung zwischen den vom Einkommen abzugsfähigen Liegenschaftskosten und den nicht abzugsfähigen Kosten, wie Anlagekosten und Lebenshaltungskosten.

Bei der Anwendung des Abgrenzungskatalogs ist folgendes zu beachten:

- Es handelt sich um Richtwerte für den Normalfall.
- Bei komplexen, umfangreichen Renovationsarbeiten ist in jedem Falle eine detaillierte Abklärung der konkreten Umstände notwendig.
- In der Spalte "Unterhaltskosten" mit *"E"* bezeichneten Kostenarten handelt es sich in der Regel um Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz. Sofern mit den Arbeiten kein Energiespareffekt erzielt wird (z.B. Ersatz von Fenstern durch Fenster mit gleicher Energieeffizienzklasse), handelt es sich um normale Unterhaltskosten.
- Die Regeln für baunahe Liegenschaftskosten sowie vor der Lebensdauer ersetzte Teile sind zusätzlich zu beachten (vgl. Ziffer 3.2, Seite 3).

4.2. Erläuterungen

Nachfolgend aufgeführt sind Erläuterungen zu Begriffen, welche im Abgrenzungskatalog enthalten sind:

- fest verbunden

  Als Bestandteil einer Sache gilt gemäss Artikel 642 ZGB das, was nach ortsüblicher Auffassung zu deren Bestand gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann. Artikel 667 ZGB besagt, dass alles was durch die Verwendung von Baumaterialien mit dem Boden fest und dauerhaft verbunden ist, im Rechtssinn als Bestandteil des betreffenden Grundstückes gilt.

  Im Abgrenzungskatalog wird der Begriff "fest verbunden" in diesem Sinne angewandt.
- gleichwertig

  Von gleichwertig ist auszugehen, wenn gleiches mit gleichem ersetzt wird (bezüglich Umfang, Komfort, Material, Funktion, Preisklasse etc.).
- Fahrnis

  Als Fahrnis gelten sämtliche beweglichen Sachen. Ihre räumliche Lage lässt sich ohne Substanzverlust beliebig verändern, da sie nicht in fester Verbindung mit der Liegenschaft stehen.
- Im Mietwert enthalten

  Der betroffene Bestandteil der Liegenschaft ist in der Steuerschätzung der Liegenschaft bei der Festlegung des Mietwertes berücksichtigt worden.

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhalts-kosten	Anlage-kosten	Lebens-haltung
1. Gebäude aussen			
1.1 Dach			
– Versiegelung inkl. Reinigungen	1/1	---	---
– Ersatz und Unterhalt	1/1	---	---
– Dachhaut inkl. Lattungen, in gleicher Art	1/1	---	---
– Unterdach			
a) vorher kein Unterdach (neu)	---	1/1	---
b) Ersatz in gleicher Art	1/1	---	---
c) thermische Isolation	1/1 ***E***	---	---
– Flachdach			
a) Flachdacherneuerung			
– ohne zusätzliche thermische Isolation	1/1	---	---
– mit zusätzlicher thermischer Isolation	1/1 ***E***	---	---
b) anstelle des bisherigen Flachdachs mit normaler Fläche:			
Ziegeldach mit normaler Eindeckung und einfacher Dachkonstruktion ohne nutzbaren Dachraum, inklusive Isolation	3/4	1/4	---
– Dachaufbau mit Ausbau Wohnraum	---	1/1	---
– Dachrinne:			
gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
1.2 Fassaden / Aussenwände / Dach			
– Fassadenrenovation			
a) bisherige Fassade renoviert in gleicher Art	1/1	---	---
b) Verkleidungen mit Eternit, Aluminium, Kunststoff oder Putz; mit zusätzlicher thermischer Isolation	1/1 ***E***	---	---
c) Gerüstkosten (Miete)	1/1	---	---
– Fenster			
a) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
b) anstelle der bisherigen Fenster und Vorfenster: Isolierglasfenster (2- und 3-fach, auch beschichtete)	1/1 ***E***	---	---

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	**Unterhalts-kosten**	**Anlage-kosten**	**Lebens-haltung**
– Insektenschutzgitter			
a) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
b) Neuanschaffung	---	1/1	---
– Rollläden			
a) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
b) Ersatz mit Motorisierung (vorher manuell)	2/3	1/3	---
c) Neueinbau	---	1/1	---
– Haustüren, Kellertüren			
a) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
b) Einbruchschutz (Aufrüstung)	---	1/1	---
– Garagentore			
a) gleichwertiger Ersatz	1/1		
b) Ersatz mit Motorisierung Torantrieb (vorher manuell)	2/3	1/3	---
– Sonnenstoren			
a) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
b) Ersatz mit Motorisierung (vorher manuell)	2/3	1/3	---
c) Neueinbau	---	1/1	---
– Wintergarten sowie Balkon- oder Sitzplatzverglasung			
a) Sanierung/Reparatur	1/1	---	---
b) Abbruch und gleichwertiger Wiederaufbau *(gleiche Fläche, gleicher Ort)*	1/1	---	---
c) Neuerstellung	---	1/1	---
2. Gebäude innen			
2.1 Grundrissveränderungen / Ausbauten			
– Veränderung Raumanzahl/-struktur			
a) anstelle eines Zimmers neu zwei	---	1/1	---
b) Zusammenlegung zweier oder mehrerer Räume	---	1/1	---
c) Nutzungsänderung	---	1/1	---
– Kosten für gleichzeitig ausgeführte Reparaturen	1/1	---	---
– Aushöhlung Gebäude, statische Veränderung, Veränderung Grundriss (neubauähnlicher Umbau)	---	1/1	---

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhalts-kosten	Anlage-kosten	Lebens-haltung
2.2 Innenausbau			
– Bodenbeläge			
a) gleichwertiger Ersatz in gleicher Preisklasse *(untere Preisklasse bis Fr. 100/m²)*	1/1	---	---
b) Ersatz durch Beläge der mittleren Preisklasse *(Fr. 100/m² – 200/m²)*	2/3	1/3	---
c) Ersatz durch Beläge der oberen Preisklasse *(über Fr. 200/m²)*	1/2	1/2	---
d) Versiegelung, Ölung, Imprägnierung	1/1	---	---
– Schränke/Garderoben:			
nicht fest mit der Baute verbunden	---	---	1/1
– Malerarbeiten			
a) allein oder im Zusammenhang mit Renovationen	1/1	---	---
b) im Zusammenhang mit wertvermehrenden Aufwendungen *(An-, Um- und Ausbauten)*	---	1/1	---
– Wandbeläge und Wandbekleidungen			
a) Plattenarbeiten			
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– anstelle von Malerarbeiten	1/3	2/3	---
b) Tapeten und Textilien			
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– anstelle von Malerarbeiten	1/3	2/3	---
c) Täfer-, Faserplatten- oder Gipsbekleidungen			
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– anstelle von Malerarbeiten	1/3	2/3	---
d) Ersatz kombiniert mit thermischer Isolation, gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich	1/1 ***E***	---	---
– Zimmertüren			
gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	**Unterhalts-kosten**	**Anlage-kosten**	**Lebens-haltung**
3. Installationen			
3.1 Kücheneinrichtungen			
– Ersatz Küche in gleichem Umfang	2/3	1/3	---
– Ersatz eingebaute Küchengeräte	1/1	---	---
– nicht fest verbundene Küchengeräte *(z.B. Tiefkühltruhen- und -schränke, Mixer, Kaffee-maschine etc.)*	---	---	1/1
3.2 Sanitäre Installationen			
– Sanitärräume (Bad, Dusche, WC)			
a) gleichwertiger Ersatz einzelner Armaturen und Einrichtungen	1/1	---	---
b) Gesamtsanierung inkl. sanitären Einrichtungen	2/3	1/3	---
c) Ersatz einzelner sanitärer Einrichtungen mit solchen mit grösserem Komfort *(z.B. Closomat, Dusch-WC, Dampfdusche)*	1/4	3/4	---
d) Ersatz Badewanne durch Dusche	---	1/1	---
e) Badewanne neu mit Duscheinstieg	---	1/1	---
f) zusätzliche Neuinstallationen	---	1/1	---
– Sanitäre Installationen (Wasser-/Abwasserleitungen)			
a) Neuinstallation	---	1/1	---
b) Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– Waschautomaten / Trockner / Tumbler			
a) erstmalige Anschaffung	---	1/1	---
b) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
c) Serviceabonnement	1/1	---	---
– mobile Luftentfeuchter	---	---	1/1
– Wasserenthärtungsanlagen			
a) Anschaffung	---	1/1	---
b) Reparaturen	1/1	---	---
c) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
d) Serviceabonnement	1/1	---	---
e) Salz und dergleichen	---	---	1/1

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhalts-kosten	Anlage-kosten	Lebens-haltung
3.3 Elektroinstallationen			
– Alarmanlagen			
a) erstmalige Anschaffung	---	1/1	---
b) gleichwertiger Ersatz *(exkl. Erweiterungen)*	1/1	---	---
c) Abonnement Alarmzentrale	---	---	1/1
– Elektroinstallationen			
a) Ersatz von Installationen unter oder auf Putz (exkl. Erweiterung)	1/1		
b) Unterputzverlegung	1/2	1/2	---
c) Ersatz von Schaltern und Steckdosen an derselben Stelle	1/1	---	---
d) Leitungsänderungen	---	1/1	---
e) Lampen inkl. Leuchtmittel *(gilt auch für fest montierte, die ohne Beschädigungen entfernt und ersetzt werden können)*	---	---	1/1
– Antennenanlage			
a) Reparatur der Anlage	1/1	---	---
b) gleichwertiger Ersatz der Anlage	1/1	---	---
c) Anschluss an Kabelfernsehen, einmalige Anschlussgebühren	---	1/1	---
– Glasfaseranschluss			
a) Anschlussgebühren	---	1/1	---
b) Umstellung auf Glasfasernetz	1/1	---	---
c) wiederkehrende Betriebsgebühren *(Kabel-/Internetfernsehen etc.)*			
– bei selbstgenutzter Liegenschaft	---	---	1/1
– bei vermieteter Liegenschaft *	1/1	---	---
** (**nur** wenn die Bruttomieterträge vor Abzug der Nebenkosten deklariert werden)*			

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhalts-kosten	Anlage-kosten	Lebens-haltung
4. Heizung / Energiegewinnung und -nutzung			
4.1 Heizungsinstallationen *(bei gleichem beheizten Raumvolumen)*			
– periodische Wartungsarbeiten			
a) Feuerungskontrolle	1/1	---	---
b) Serviceabonnement für Heizung	1/1	---	---
c) Tankrevisionen	1/1	---	---
– Änderung/Umbau Tankraum nach Entfernen Öltank	---	1/1	---
– Heizungssystem			
a) Reparatur, Ersatz einzelner Komponenten *(Brenner, Tank, Steuerungssysteme etc.)*	1/1	---	---
b) vollständiger Ersatz durch neues Heizungssystem	1/1 ***E***	---	---
4.2 Energiegewinnung und - nutzung			
– Wärmebilder und Gebäudeenergieausweise der Kantone (GEAK), umweltfreundliche Alternativsysteme, regionale Fernwärmesysteme, Massnahmen zur Wärmerückgewinnung	1/1 ***E***	---	---
– Photovoltaikanlagen auf eigenem Dach			
a) Einbau bei bestehenden Bauten	1/1 ***E***	---	---
b) Einbau bei Neubauten oder zeitnah dazu *(innert 5 Jahren seit Fertigstellung Neubau)*	---	1/1	---
c) laufende Betriebskosten	1/1	---	---
– Photovoltaikanlagen auf fremder Liegenschaft *(auf Dach oder freistehend)*			
a) Erstellung der Anlage	---	1/1	---
b) Wertverzehr der Anlage *(Nettoinvestition Anlage linear verteilt auf 25 Jahre)*	1/1	---	---
c) laufende Betriebskosten	1/1	---	---
– Warmwasseraufbereitung mit elektrischem Boiler			
a) anstelle der Aufbereitung im kombinierten Ölzentralheizungskessel mit Warmwasserboiler	1/1	---	---
b) Ersatz von Boilern	1/1	---	---

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhalts-kosten	Anlage-kosten	Lebens-haltung
4.3 Kaminanlagen, Cheminée und Schwedenöfen			
– Kaminanlagen			
a) Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	1/1 ***E***	---	---
b) erstmaliger Einbau oder Umbau einer Kaminanlage bei Einbau Cheminées oder Schwedenofen	---	1/1	---
c) Kaminfegerarbeiten	1/1	---	---
– Cheminées / Schwedenöfen			
a) erstmalige Installation	---	1/1	---
b) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
5. Umgebung			
5.1 Gartenunterhalt			
– Geräte			
a) Rasenmäher, Heckenscheren, Gartenschredder			
– erstmalige Anschaffung	---	1/1	---
– Reparatur oder gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– Ersatz Rasenmäher durch Rasenroboter	Fr. 1'000 maximal	---	---
b) Anschaffung/Ersatz von Geräten wie Hacken, Schaufeln, Rechen, Besen, Gartenschlauch, Fliess, usw.	---	---	1/1
– Gartenanlage			
a) Pflanzen, Sträucher und Bäume			
– gleichwertiger Ersatz mehrjähriger Pflanzen, Sträucher und Bäume	1/1	---	---
– ordentlicher Gartenunterhalt, normale Rasenpflege, Baumschnitt, Schädlingsbekämpfung usw.	1/1	---	---
– erstmaliges Ansetzen	---	1/1	---
– Grünabfuhr, Häckseldienst, Dünger	---	---	1/1
– Kosten für das Überwintern von Pflanzen	---	---	1/1
– Aufwendungen für Blumen- und Gemüsegarten sowie zur Gewinnung von Beeren und Baumfrüchten inkl. Schneiden und Spritzen	---	---	1/1
– Auslagen für Topf- und Zimmerpflanzen sowie Hochbeete	---	---	1/1

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	**Unterhalts-kosten**	**Anlage-kosten**	**Lebens-haltung**
b) Lebhäge und Sichtschutz			
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– Ersatz Lebhäge durch Sichtschutzwände	1/3	2/3	---
– Ersatz Lebhäge durch Granitstehle	1/3	2/3	---
– erstmalige Anschaffung	---	1/1	---
c) Unterhalt an weiteren Umgebungselementen, sofern in der Mietwertschätzung enthalten *(z.B. Teichanlagen, Gartenhäuser, etc.)*	1/1	---	---
d) Terrainveränderungen / Umgestaltung und Erweiterung der Gartenanlagen	---	1/1	---
e) erstmaliges Erstellen von Stützmauern, Steingärten, Biotopen, Grillplätzen, Brunnen usw.	---	1/1	---
f) gleichwertiger Ersatz von bestehenden Sitzplatz-belägen	1/1	---	---
g) Zäune / Gartenwege			
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– Neuerstellung	---	1/1	---
h) Böschungssicherungen			
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– erstmalige Erstellung	---	1/1	---
i) Sickerleitung / Drainage			
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– erstmalige Erstellung	---	1/1	---
5.3. Diverse Umgebungsarbeiten (ohne Garten)			
– Vorplätze			
a) Ersatz bei vergleichbarer Qualität	1/1	---	---
b) bisher gekofferter Kiesplatz (zu Teer/Verbundstein)	1/4	3/4	---
c) bisher Naturplatz ohne Kofferung	---	1/1	---
d) Teer zu Verbundstein	1/1	---	---
– Velounterstände, Carports (festverbunden)			
a) gleichwertiger Ersatz (sofern in der Mietwertschät-zung enthalten)	1/1	---	---
b) Neuerstellung	---	1/1	---

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	**Unterhalts-kosten**	**Anlage-kosten**	**Lebens-haltung**
– Schwimmbad			
a) Service	1/1	---	---
b) Reparatur und Sanierung	1/1	---	---
c) Chemikalien für Schwimmbäder	---	---	1/1
d) Poolroboter/-sauger	---	---	1/1
e) Ersatz Schwimmbad	---	1/1	---
5.4 Anschlusskosten und -gebühren			
– Anstösserbeiträge			
an Gemeinde, erstmalige Teerung von Strassen, Vorplätzen und Erschliessung	---	1/1	---
– ARA-Beiträge (Abwasserreinigung)			
a) einmalige Anschlussgebühren *(auch wenn in Raten erhoben)*	---	1/1	---
b) wiederkehrende Benützungsbeiträge			
– bei selbstgenutzter Liegenschaft	---	---	1/1
– bei vermieteter Liegenschaft *	1/1	---	---
** (**nur** wenn die Bruttomieterträge vor Abzug der Nebenkosten deklariert werden)*			
– öffentliches Kanalisationsnetz			
a) erstmalige (einmalige) Anschlussgebühr	---	1/1	---
b) erstmaliger (einmaliger) Klärbeitrag	---	1/1	---
c) wiederkehrende Benützungsgebühr			
– bei selbstgenutzter Liegenschaft	---	---	1/1
– bei vermieteter Liegenschaft	1/1	---	---
** (**nur** wenn die Bruttomieterträge vor Abzug der Nebenkosten deklariert werden)*			
d) Erstellungskosten des Netzanschlusses bzw. Umstellungskosten auf Direkteinlauf (Kurzschliessen)	1/2	1/2	---

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	**Unterhalts-kosten**	**Anlage-kosten**	**Lebens-haltung**
6. Diverse Kosten			
– Architekturleistungen: Abzug anteilmässig zum Liegenschaftenunterhalt			
– Baubewilligungsgebühren, im Zusammenhang mit:			
a) Neu-, An- und Umbauten	---	1/1	---
b) Sanierungen, Renovationen	1/1	---	---
c) wärmetechnischen Massnahmen	1/1 ***E***	---	---
– entfeuchten von Keller oder Mauerwerk	1/1	---	---
– Marderschutz	---	1/1	---
– Kosten für die Bekämpfung von Hausbock / Schwamm	1/1	---	---
– Feuerschutz			
a) Handfeuerlöscher, Reparatur und Ersatz	1/1	---	---
b) Überwachungs- und Löschanlagen			
– Einrichtung	---	1/1	---
– Reparaturen / Ersatz	1/1	---	---
– Mobiliar und Gegenstände mit Mobiliarcharakter, Werkzeuge, Heimwerkergeräte, Vorhänge usw.	---	---	1/1
– Reinigungsarbeiten			
a) Baureinigung infolge Renovationen, Sanierungen und wärmetechnischen Massnahmen	1/1	---	---
b) Baureinigung infolge Neu-, Um- oder Anbauten sowie wertvermehrenden Investitionen	---	1/1	---
c) Haus-, Fenster-, Schwimmbadreinigung und dergleichen durch Dritte	---	---	1/1
– Wiederkehrende Besitzesabgaben			
a) Liegenschaftensteuer	1/1	---	---
b) Sachversicherungsprämien			
– Brand-, Glas-, Wasserschadenversicherung	1/1	---	---
– Gebäudehaftpflicht-/Gebäudeversicherung	1/1	---	---
– Privathaftpflicht-/Hausratversicherungsprämien	---	---	1/1
c) Mitgliederbeitrag an Hauseigentümerverband	---	---	1/1
d) Verwaltungskosten (an Dritte bezahlt)	1/1	---	---

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	**Unterhalts-kosten**	**Anlage-kosten**	**Lebens-haltung**
– wiederkehrende nutzungsbedingte Kosten			
a) bei selbstgenutzten Liegenschaften:			
– Wasser/Abwasser, Wasser, Strom, Heizung,	---	---	1/1
– Strom/Gas/Öl (auch für Treppenhaus, Lift etc.)	---	---	1/1
– jährliche Benützungsgebühren für Kanalisations- und Gewässerschutzanlagen (ohne Anschlussgebühren)	---	---	1/1
– Beiträge für Grünabfuhr	---	---	1/1
– Beiträge für Kehrichtabfuhr	---	---	1/1
b) gleiche Kosten wie a) bei vermieteter Liegenschaft* ** (**nur** wenn die Bruttomieterträge vor Abzug der Nebenkosten deklariert werden)*	1/1	---	---
– Stockwerkeigentümerschaft			
a) Einlagen in den Erneuerungsfonds	1/1	---	---
b) Hauswartkosten	1/2	---	1/2
7. Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzbau *(gilt für ab Steuerperiode 2020 angefallene Kosten, sofern Voraussetzungen erfüllt sind)*			
– Demontage von Installationen	1/1	---	---
– Abbruch des vorbestehenden Gebäudes	1/1	---	---
– Abtransport und die Entsorgung des Bauabfalls	1/1	---	---
– Altlastensanierung des Bodens	---	1/1	---
– Geländeverschiebungen, Rodungen, Planungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzbau	---	1/1	---

5. Stichwortverzeichnis zum Abgrenzungskatalog

Stichwort	Seite	Stichwort	Seite
Alarmanlagen	10	Innenausbau	8
Anschlussgebühren	10	Insektenschutzgitter	7
Anschlusskosten / -gebühren	14	Kabelfernseher	10
Ausbauten	7	Kaminanlagen	12
Aussenwände	6	Kaminfeger	12
Bad	9	Kellertüren	7
Balkonverglasung	7	Kücheneinrichtungen	9
Baubewilligung	15	Lampen	10
Betriebsgebühren	10	Lebhäge	13
Blumen- / Gemüsegarten	12	Malerarbeiten	8
Bodenbeläge	8	Marderschutz	15
Böschungssicherung	13	Mitgliederbeitrag Hauseigentümerverband	15
Cheminée	12	Pflanzen	12
Dach	6	Photovoltaikanlagen	11
Dachaufbau	6	Reinigung	6/15
Drainage	13	Rollläden	7
Dusche	9	Rückbaukosten	16
Elektroinstallationen	10	Sanitäre Installationen	9
Erneuerungsfonds	16	Schädlingsbekämpfung	12
Fahrnis	3/5	Schwedenöfen	12
Fassaden	6	Schwimmbad	14
Fenster	6	Serviceabonnement	9/11
Feuerlöscher	15	Sichtschutz	13
Flachdach	6	Sickerleitung	13
Fliegengitter	7	Sitzplatzverglasung	7
Garagentore	7	Sonnenstoren	7
Gartenanlage	12/13	Strom	16
Gartenunterhalt	12	Topfpflanzen	12
Geräte	12	Treppe	16
Gerüst	6	Tumbler / Trockner	9
Glasfaser	10	Umgebung	12/13
Grundrissveränderung	7	Unterdach	6
Hausbock	15	Versicherungen	15
Haustüren	7	Vorplätze	13/14
Hauswartkosten	16	Waschautomaten	9
Heizung	11	Wasser	15/16
Hochbeete	12	Wintergarten	7
		Wohnraumerweiterung	6